

Schöne Kapitalanlage ohne Sanierungsstau mit drei Wohnungen zentral Wustweiler

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% inklusive Mehrwertsteuer
Kaufpreis	275.000 €



Objektbeschreibung

Willkommen zu diesem charmanten Mehrfamilienhaus in Illingen / Wustweiler, ein wahrer Schatz für Investoren und Eigennutzer gleichermaßen. Das im Jahr 1954 erbaute Haus präsentiert sich in modernisiertem Zustand und verbindet historischen Charme mit zeitgemäßem Komfort. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 230 m² erstreckt sich das Anwesen über drei Etagen mit drei Wohneinheiten und bietet insgesamt 8,5 Zimmer. Die Raumaufteilung umfasst vier gemütliche Schlafzimmer und drei moderne Badezimmer, ideal für das Zusammenleben mehrerer Generationen oder zur Vermietung einzelner Einheiten. Im Erdgeschoss sind aktuell 2,5 ZKB vermietet, das Obergeschoss mit 2 ZKB vermietet und das Dachgeschoss mit 4 ZKB wird selbst genutzt. Der großzügige Balkon lädt zum Verweilen und Entspannen ein und bietet zusätzlichen Raum für das tägliche Wohlbefinden. Ein Garten ist nicht vorhanden, aber eine Doppelgarage runden das Gesamtbild ab. Das Mehrfamilienhaus steht auf einem kompakten Grundstück von ca.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	230 m ²
Grundstücksfläche	299 m ²
Anzahl Zimmer	8,50
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	3
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1954
Zustand des Objektes	Modernisiert
Verfügbar ab	sofort



Die sofortige Verfügbarkeit ermöglicht einen schnellen Einzug oder die rasche Generierung von Mieteinnahmen. Dieses Objekt bietet eine hervorragende Gelegenheit, in eine Immobilie in der attraktiven Region Illingen / Wustweiler zu investieren. Lassen Sie sich die Chance nicht entgehen, dieses modernisierte Mehrfamilienhaus zu Ihrem neuen Zuhause oder Ihrer neuen Kapitalanlage zu machen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot.

Ausstattung

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Unterkellert	Nein



Lage

Diese Region bietet eine harmonische Kombination aus Ruhe und Naturverbundenheit sowie der Nähe zu wichtigen urbanen Zentren. Die malerische Umgebung besticht durch zahlreiche Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten, die sowohl für Outdoor-Enthusiasten als auch für Familien ideale Voraussetzungen bieten. Die Verkehrsanbindung ist als ausgezeichnet zu bezeichnen, mit unmittelbarer Nähe zu Bundesstraßen und Autobahnanschlüssen, die schnelle Verbindungen in die umliegenden Städte gewährleisten. Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, sodass auch ohne eigenes Fahrzeug eine hohe Mobilität sichergestellt ist. Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindertagesstätten sind bequem erreichbar und tragen zur Attraktivität der Wohnlage bei. Mit einem vielfältigen Angebot an kulturellen und sportlichen Aktivitäten, ist Wustweiler ein Ort, der Lebensqualität großschreibt. Die Gemeinde bietet eine hervorragende Infrastruktur und schafft ideale Bedingungen für ein harmonisches Wohnumfeld in einer aufstrebenden Region.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	2035-03-25
Energieverbrauchskennwert	152.7kWh/m ² a
Baujahr lt. Energieausweis	1954
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	E
Primärenergieträger	GAS



Ausstattung

- + Ausführung
- Massivhaus 1954
- 3 Wohnungen EG ca.75qm 2,5ZKB / OG ca.60qm 2ZKB / DG ca.95qm 4ZKB
- +Böden
- Fliesen, Laminat, Parkett
- +Heizung
- Gas Zentralheizung 2009 mit Durchlauferhitzer in den Wohnungen
- Radiatorenheizkörper
- +Bäder
- EG -ca. 2010
- OG -ca. 2013
- DG -ca. 2013
- +Fenster
- Kunststoff 2 fach ca. 1999 manuelle Rollläden
- +Dach
- Satteldach ca. Ende 90er, gedämmt 160mm
- Gaube Schiefer im DG
- +Fassade
- Giebel links gedämmt
- +Elektrik
- saniert 2008 -2018 EG-DG mit Unterverteilung in jeder Wohnung

+Klimageräte

2 Klimageräte im DG Schlafräume

+Leitungen Wasser/Heizung

ca. 90 er Jahre und EG 2010

+Mieten Kalt

DG= Eigentümer ca. 650€ mögliche Miete

OG= 390€

EG = 450€

+sonstiges

Doppelgarage, kein Garten, nur Balkon, Treppe EG Massiv & DG Holztreppe, Ablesefirma Ista

Warmwasser-Strom getrennt-Wasser getrennt, kein Keller, Waschen in den Wohnungen, Geh-Fahrrecht in der Einfahrt, Drainage 2005, SAT Anlage.



Sonstiges

Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach besten Wissen und Gewissen. Kommt es aufgrund unserer Tätigkeit zum Abschluss eines Vertrages, haben wir Anspruch auf Zahlung der Provision. Wir weisen auf unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen hin. Das GWG verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen Kontaktdaten aufzunehmen. Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten..



Wohnbereich OG



Wohnen OG



Küche OG



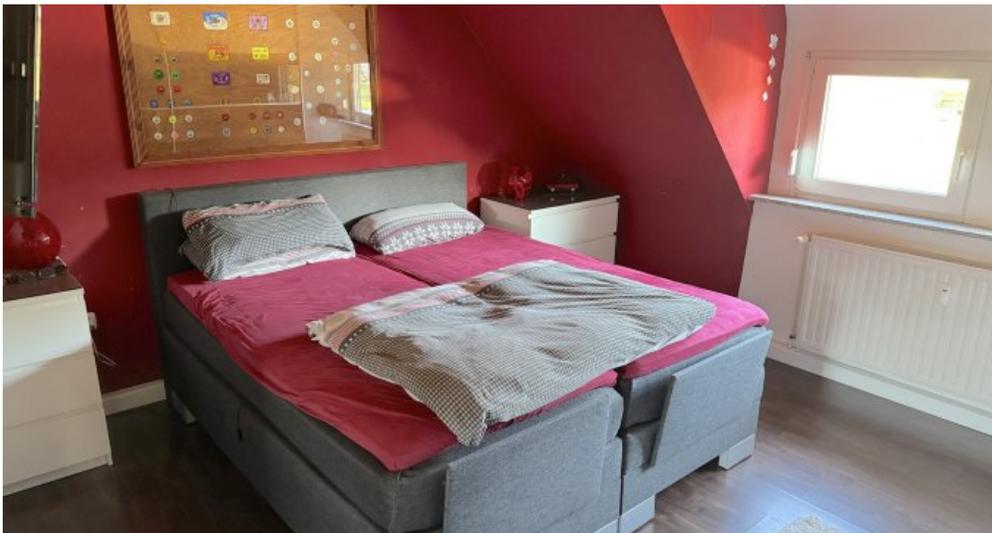
Bad OG



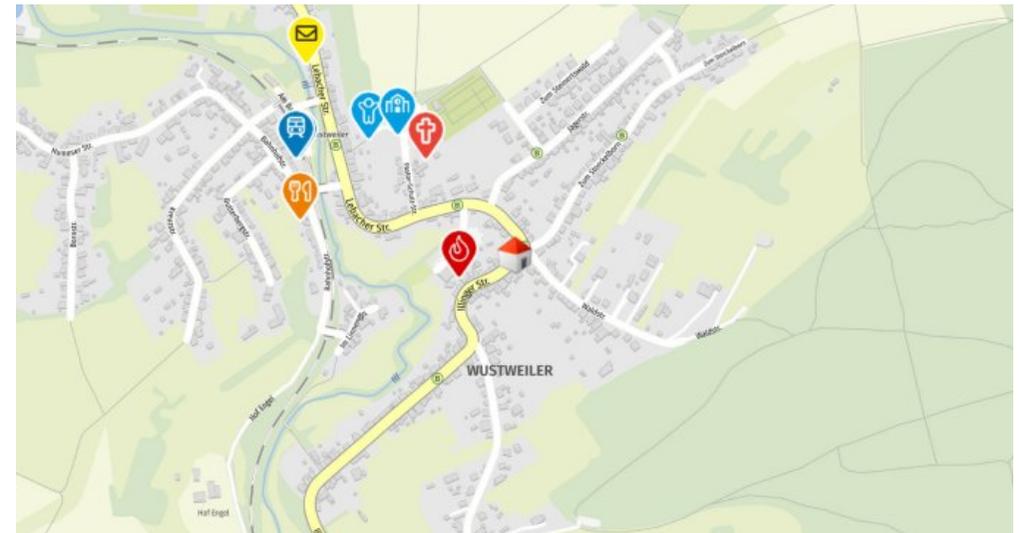
Bad DG



Wohnzimmer DG



Schlafen DG



Lage

Anbieter

Innovativ Immobilien
Marktstr., 24
66346 Püttlingen

Zentrale

Fax

E-Mail

Webseite

06898-6958846

06898-6958847

puettlingen@innovativ-immo.de

www.innovativ-immo.de